

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO) Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

- 1.1.1 Ausschluss von allgemein zulässigen Nutzungen (§ 1 (5) BauNVO)
In dem Gewerbegebiet (GE) sind Einzelhandelsbetriebe aller Art nicht zulässig.
- 1.1.2 Ausschluss bzw. allgemeine Zulässigkeit von Ausnahmen (§ 1 (6) BauNVO)
In dem Gewerbegebiet (GE) sind die Nutzungen nach § 8 (3) Nr. 1 bis Nr. 3 BauNVO (Betriebsleiterwohnungen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten) auch als Ausnahme nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

- 1.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die
 - a) Zahl der Vollgeschosse
 - b) Grundflächenzahl (GRZ)
 - c) Geschossflächenzahl (GFZ)
 - d) Höhe baulicher AnlagenDie Festsetzungen zu Ziffer a) bis d) sind der Planzeichnung zu entnehmen.

- 1.2.2 Grundflächenzahl GRZ (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §17 und § 19 (4) BauNVO)
Im Gewerbegebiet ist eine weitere Überschreitung der in der BauNVO vorgesehenen Überschreitungsmöglichkeiten durch die in § 19 Abs. 4, Satz 1 genannten Anlagen (Garagen und Stellplätze und ihre Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) bis zu einer Obergrenze von 1,0 zulässig.
- 1.2.3 Gebäudehöhen, Höhenlage (§ 9 (2) BauGB, § 18 BauNVO)
- 1.2.3.1 Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird als Höchstgrenze durch Angabe der Traufhöhe festgesetzt und ist der Planzeichnung zu entnehmen. Die zulässige Traufhöhe wird gemessen vom Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der tatsächlichen Erdgeschossfussbodenhöhe bis zum Schnittpunkt der äußeren Wandfläche mit der Oberkante der Dachhaut. Ausnahmen von dieser Regelung können (z.B. für untergeordnete bauliche Anlagen) zugelassen werden. Hier richtet sich die Höhenentwicklung nach den betrieblichen Erfordernissen unter Berücksichtigung des An- und Abflugsektors des Flugplatzes Lahr (siehe nachrichtliche Übernahmen) und muss bei jedem Einzelfall mit dem Regierungspräsidium Freiburg – Abteilung 4 abgestimmt werden (vgl. Nachrichtliche Übernahme in Ziffer 3.1). Die Höhenfestsetzungen beziehen sich auf Normal Null.
- 1.2.3.2 Bezugspunkt der Höhenfestsetzungen ist die tatsächliche Erdgeschossfussbodenhöhe (Oberkante Fertigfussboden). Die Erdgeschossfussbodenhöhe (EGFH) wird auf 151,80 m ü.NN für den gesamten Geltungsbereich festgesetzt. Von der festgesetzten Erdgeschossfussbodenhöhe kann nach oben und unten um max. 50 cm abgewichen werden.
- 1.3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**
- 1.3.1 Im Gewerbegebiet wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise, wobei auch Gebäudelängen von über 50 m zulässig sind.
- 1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**
- 1.4.1 Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind die Baugrenzen im zeichnerischen Teil.
- 1.5 Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)**
- 1.5.1 Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 1.5.2 Oberirdische, offene Stellplätze sind insgesamt zulässig. Sie müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 0,5 m einhalten.

1.6 Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

- 1.6.1 Nebenanlagen in Form von hochbaulich in Erscheinung tretenden Nebenanlagen (z.B. Schuppen) von mehr als 40 m³ Brutto-Rauminhalt sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig.
- 1.6.2 Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sind im gesamten Plangebiet zulässig.

1.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21. BauGB)

- 1.7.1 Die in der Planzeichnung als „Leitungsrecht“ gekennzeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger (öffentliche Wasserversorgung) zu belasten. Die Zugänglichkeit der Leitungen ist zu gewährleisten.

1.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

- 1.8.1 Pkw-Stellplatzflächen sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit mind. 10 % Fugenanteil, sickerfähiges Pflaster, Belag mit Rasenfugen, Schotterrasen, empfohlener Abflussbeiwert von 0,5) auszubilden. Dies gilt nicht für die Fahrgassen.
- 1.8.2 Der Einsatz von schwermetallhaltigen Materialien (z.B. Blei, Zink, Kupfer) im Dach- und Fassadenbereich ist nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind. Eine Kontamination des Bodens oder des Gewässers ist dauerhaft auszuschließen.
- 1.8.3 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird die Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung (LED-Leuchten) und/oder Natriumdampflampen zur Minderung der Fernwirkung festgesetzt.

1.9 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

- 1.9.1 Je 1.000 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger, einheimischer Laubbaum (Bäume 1. oder 2. Ordnung, Qualität: Hochstamm, Stammumfang min. 16-18 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgang sind die Bäume durch Neupflanzungen einer vergleichbaren Art zu ersetzen.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

2.1 Dachgestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.1.1 Zulässig sind Flachdächer, Pultdächer, Satteldächer und Sheddächer.
- 2.1.2 Die zulässigen Dachneigungen sind der Planzeichnung zu entnehmen. Für Sheddächer gilt darüber hinaus eine zulässige Dachneigung von bis zu 45°.
- 2.1.3 Es dürfen keine reflektierenden Materialien verwendet werden.
- 2.1.4 Im gesamten Plangebiet sind die der Energiegewinnung dienenden Dachaufbauten (Solar, Fotovoltaik) bei allen Dachneigungen gestattet.

2.2 Müllstandorte (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.2.1 Müllstandorte sind entweder so anzulegen, dass sie von den öffentlichen Straßen und Wegen nicht direkt einsehbar sind, oder mit einem baulichen oder pflanzlichen Sichtschutz zu versehen.

2.3 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

- 2.3.1 Werbeanlagen an Gebäuden sind bis zu 20 % der entsprechenden Gebäudelänge, jedoch nur bis zu einer maximalen Einzelgröße von 30 m² zulässig. Diese dürfen die maximal zulässige Traufhöhe bis zu 1 m überschreiten.
- 2.3.2 Freistehende Werbeanlagen in Form von Werbeschildern, Pylonen und Fahnenmasten sind nur bis zu einer Größe von 10 m² zulässig. Sie dürfen die maximal zulässige Traufhöhe um max. 2 m überschreiten.
- 2.3.3 Im Plangebiet sind schrille und kurzzeitig wechselnde Lichteffekte sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel), selbstleuchtende sowie bewegliche Schrift- oder Bildwerbung nicht zulässig.
- 2.3.4 Beleuchtete Werbeanlagen in Richtung Westen sind nicht zulässig.

2.4 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- 2.4.1 Die Verwendung von Stacheldraht für Einfriedungen ist nicht zugelassen.

2.4.2 Maschendraht und Drahtzäune als Einfriedungen sind nur mit Heckenhinterpflanzungen zulässig.

2.4.3 Einfriedungen dürfen nicht höher als 2,50 m über dem tatsächlich hergestellten Gelände sein.

2.5 Gestaltung von Freiflächen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

2.5.1 Die unbebauten Flächen sind, soweit nicht als Ausgleichs- oder Pflanzfläche festgesetzt, gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

2.6 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

2.6.1 Niederspannungsfreileitungen sind im Plangebiet nicht zugelassen. Das neue Niederspannungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.

2.7 Anlagen zum Sammeln oder Versickerung von Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

2.7.1 Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung sind entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen, zu unterhalten und zu bemessen. Die Mulden- bzw. Flächenversickerung ist nach dem Arbeitsblatt ATVDVWK- A 138 vom Januar 2002 zu bemessen.

2.7.2 Haus- und Regenabwässer sind in die Ortskanalisation nach den satzungsrechtlichen Bedingungen der Gemeinde Friesenheim einzuleiten. Der für die Hausentwässerung erforderliche Entwässerungsantrag ist bei der Gemeinde Friesenheim einzureichen. Anlagen zur Behandlung von betrieblichem Abwasser bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung.

3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (GEM. § 9 (6) BAUGB)

3.1 Bauschutzbereich des militärischen Flugplatzes Lahr

Das Plangebiet liegt teilweise im An- und Abflugsektor und zum Teil in der 1,5 km bis 40km Zone des Bauschutzbereiches für den militärischen Flugplatz Lahr. Die Bauanträge aller Einzelbauvorhaben sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens dem Regierungspräsidium Freiburg – Abteilung 4 zur Zustimmung vorzulegen, soweit im Einzelfall die maximalen Bauhöhen inklusive An- und Aufbauten, wie Kamine, Antennen etc. überschritten werden. Die maximalen Bauhöhen betragen im An- und Abflugsektor 156 m ü.NN und in der 1,5 km – 4,0 km Zone 170 m ü.NN. Der Verlauf der Zonen ist als nachrichtliche Übernahme der Planzeichnung zu entnehmen. Bei Bepflanzungen ist von den Endwuchshöhen auszugehen.

Kräne, die die Hindernisflächen durchdringen sind ebenfalls mit dem Regierungspräsidium, Abteilung 4 abzustimmen. Es kann zu Verzögerungen beim Bauablauf oder flugbetrieblichen Einschränkungen kommen (siehe unter Hinweise Ziffer 4.9).

4 HINWEISE

4.1 Archäologie

- Da im Planungsgebiet bisher unbekannte archäologische Bodenfunden zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig mit dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 -Denkmalpflege, Fachgebiet Archäologische Denkmalpflege (per Post, per Fax: 0761/208-3599 oder per E-Mail: referat26@rpf.bwl.de) abzustimmen. Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u. ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

4.2 Bodenschutz

Allgemeine Bestimmungen

- Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur soviel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.
- Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
- Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich, sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten.
- Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial für Mulden, Baugruben, Arbeitsgraben usw. benutzt werden.
- Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

- Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.
- Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versicke-

zung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.

- Die Auftragshöhe des verwendeten Mutterbodens soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

4.3 Geotechnik

- Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.
- Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

4.4 Versorgungsleitungen

Kleinere Betriebe können aus dem bestehenden Niederspannungskabelnetz versorgt werden. Größere Betriebe mit einem entsprechenden Leistungsbedarf werden ggf. eine abnahmeeigene Transformatorenstation errichten müssen. Diese ist dann an das in der Draisstraße liegende 20 kV-Kabel anzuschließen.

4.5 Grundwasserschutz

- Der höchste bekannte mittlere Grundwasserstand beträgt 150,30 m ü.NN
- Der höchste bekannte Grundwasserstand beträgt 151,20 m üNN
- Die baulichen Anlagen sind unterhalb des höchsten bekannten Grundwasserstandes wasserdicht und auftriebssicher auszuführen.
- Soweit bauliche Maßnahmen unterhalb des mittleren Grundwasserstandes vorgesehen sind, ist hierfür grundsätzlich eine Erlaubnis und somit die Durchführung eines wasserrechtlichen Verfahrens notwendig.

4.6 Wassergefährdende Stoffe

Der Grundwasserstand im Plangebiet liegt zeitweise höher als zwei Meter unter Geländeniveau. Um Schäden an unterirdischen Tankanlagen zu vermeiden, ist für diese Anlagen der statische Nachweis der Auftriebssicherheit zu erbringen.

4.7 Altlasten

- Im Plangebiet liegen nach den derzeitigen Erkenntnissen keine Altlasten vor.
- Werden bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen wahrgenommen, so ist umgehend die zuständige Untere Wasserbehörde oder das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Offenburg zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.
- Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind zudem der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

4.8 Kampfmittel

Aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und schweren Bombardierungen im Zweiten Weltkrieg kann das Vorhandensein von Kampfmitteln im Untergrund nicht ausgeschlossen werden. Bei Auffälligkeiten, die während der Baumaßnahmen auftreten, ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu informieren, der die Fläche fachgerecht untersucht und bei Bedarf eine Kampfmittelräumung vornimmt.

4.9 Baukräne

Die Aufstellung von Baukränen ist nach den Bestimmungen des LuftVG genehmigungspflichtig. Eine entsprechende Genehmigung ist gesondert, mind. 4 Wochen vor der beabsichtigten Aufstellung des jeweiligen Baukrans vom Unternehmer bei dem Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung 4 zu beantragen.

4.10 Bauvorlagen

In sämtlichen Ansichten und Schnitten sind im M 1:100 der bestehende und geplante Geländeverlauf darzustellen. Im Übrigen gilt die BauVorIVO.

4.11 Höhenlage anbaufähigen Verkehrsfläche

Die Ausbildung und Höhenlage der öffentlichen Verkehrsflächen, sowie die Höhe und Anschlussmöglichkeit an den öffentlichen Straßenkanal, müssen vor Einreichung der Bauunterlagen beim Bauamt erfragt werden.

4.12 Flugplatz Lahr

Durch die Nähe des Flugplatzes Lahr ist mit Belästigungen durch den Flugbetrieb zu rechnen. Im Baugenehmigungsverfahren ist deshalb darauf hinzuweisen, dass die Bauvorhaben in Kenntnis dieser möglichen Beeinträchtigungen erstellt werden und somit Rechtsansprüche gegen den Bund, die mit Beeinträchtigungen durch den Flugbetrieb begründet werden, nicht bestehen.

Friesenheim, den

Armin Roesner
Bürgermeister

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Planverfasser